

Årsredovisning för
Brf Kikaren 1
716419-2648
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kikaren 1, 716419-2648, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegräsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Stefan Olofsson	Ordförande	2021
Helene Söderbäck Brantskog	Ledamot	2021
Jessica Kåhlin	Ledamot	2021
Julieta Santa Cruz	Ledamot	2021
Lena Lund	Ledamot	2021

Ordinarie revisorer

Allegretto Revision, Elias Haraldsson	Auktoriserad revisor	2021
---------------------------------------	----------------------	------

Valberedning

Ann-Britt Johansson		2021
Björn Nygård		2021

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

EVA
2021

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kikaren 1 i Stockholms kommun med därpå uppförd byggnad med 24 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1893. Fastighetens adresser är Kungstengsgatan 63 och Västmannagatan 31.

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	6 rok
3	8	5	4	4

Total tomtarea:	928 kvm
Total bostadsarea:	2 495 kvm
Total lokalarea:	397 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Alexanderskolan AB	160 kvm	2021-11-30
AB Begelås	182 kvm	2021-09-30
Peter Buchschatz	55 kvm	2023-01-31

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-20.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Com Hem	Kabel-TV
Telenor	Bredband
Ellevio	Elavtal avseende volym
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
S:t Eriks Hiss	Serviceavtal hissar
NP Gruppen	Vinterrenhållning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 218 143 kr och planerat underhåll för 33 873 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-10-28 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 527 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 182 kr per kvm.

EA
4/3 80

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Styrelsens ord

Året har präglats av den pandemi som drabbat hela världen. Föreningsstämman genomfördes ändå den 11 juni på gården i soligt väder och med behörigt Coronaavstånd.

På stämman valdes Stefan Olofsson som ordförande samt fyra övriga ledamöter. Två valdes om och två nya ledamöter valdes in i styrelsen. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda möten och däremellan en stor mängd mailkorrespondens. Flera av mötena har skett som telefonkonferenser.

Under §18 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt inkomna motioner fanns två motioner och två ärenden som styrelsen valt att hänskjuta till stämman.

En motion som inkommit gällde ett gemensamt bostadsrättstillägg, vilket stämman enhälligt beslutade att godkänna. Den andra motionen gällde att gårdshuset skulle renoveras för att senare hyras ut som kontor.

Stämman avlog motionen.

Ett av ärendena gällde installation av luftkonditionering (luftvärmepump) placerad på balkong mot gården. Stämman röstade emot en sådan installation.

Det andra ärendet styrelsen hänskjutit till stämman avsåg också gårdshuset. Arbetsgruppen som tillsattes vid föregående års stämma presenterade två olika förslag: renovering eller ombyggnad. Stämman beslutade att arbetsgruppen skulle gå vidare med ombyggnadsalternativet.

Arbetsgruppen har under hösten arbetat med att ta in offerter för ombyggnad och hållfasthetsberäkningar. Huset var ursprungligen ett stall, därefter också bageri och konditori. Rivning inför ombyggnaden påbörjades under första kvartalet 2021.

En av föreningens medlemmar drabbades under året av en omfattande vattenskada. Den härrörde från byggandet av vindslägenheterna. En spik i ett värmerör hade orsakat en läcka sedan 1992. Under 2020 blev trossbotten och en vägg mättad av vatten som sipprade ned till lägenheten under. Lyckligtvis trädde föreningens försäkring in och kostnaden begränsades till självriskan, vilket är fyra basbelopp.

Underhållsspolning av avloppsstammarna genomfördes i slutet av sommaren. Föreningen har också bytt kärl för hushållssopor det restavfall som blir kvar efter källsortering.

Två av lokalkontrakten är uppsägningsbara för omförhandling av hyran under 2021, gällande Begelås och Alexanderskolan. Omförhandling kan göras vart tredje år. Görs inte det, löper kontraktet vidare i tre år. Eftersom detta inte gjorts sedan första december 2006 för Alexanderskolan, och i Begelås fall inte sedan första oktober 2011, har föreningen under hösten låtit göra värderingar och uppmätningar av ytan i respektive lokal, för att få en marknadsmässig hyresnivå. Vi har även gjort en egen marknadsundersökning av hyresnivåerna för förskolor i omkringliggande kvarter. Dessa visade att vi ligger långt efter i hyresnivåer för likartade lokaler. Om de nya kontraktsförslagen accepteras, kommer föreningen att öka sina intäkter.

Som framgår av resultaträkningen har föreningen under året haft avsevärda juristkostnader. Dessa härrör från den tvist föreningen under en längre tid haft med en medlem. Tingsrätten dömde till föreningens förmån men medlemmen har därefter överklagat beslutet i både hovrätten och Högsta domstolen. Processen avslutades i mars 2021 efter att föreningen vunnit framgång i samtliga instanser. Förutom i sakfrågan dömde rättsinstanserna motparten att återbetala merparten av juristkostnaderna.

EA
4/3
80

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 1 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 35 medlemmar.
7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
9 avgående medlem under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 33 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2020 då avgifterna höjdes med 10 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 877	1 815	1 747	1 765
Resultat efter finansiella poster	-322	-330	-2 170	-388
Förändring av underhållsfond	493	405	-967	374
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-463	-383	-851	-410
Soliditet %	64	65	66	75
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	388	361	367	367
Driftskostnad, kr / kvm	344	350	332	329
Ränta, kr / kvm	16	22	25	22
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	182	182	134	131
Lån, kr / kvm	1 752	1 752	1 777	1 358
Snittränta (%)	0,90	1,24	1,42	1,60

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	15 998 108	404 655	-5 821 750	-330 406
Disposition enligt föreningsstämma			-330 406	330 406
Avsättning till underhållsfond		527 000	-527 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-33 873	33 873	
Årets resultat				-322 469
Vid årets slut	15 998 108	897 782	-6 645 283	-322 469

EA
H
B
B

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-6 152 156
Årets resultat före fondförändring	-322 469
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-527 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	33 873
Summa över/underskott	-6 967 752

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-6 967 752**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

ETA
2023
80

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 697 536	1 590 116
Övriga rörelseintäkter	3	179 169	224 985
Summa rörelseintäkter		1 876 705	1 815 101
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 247 082	-1 384 585
Övriga externa kostnader	7	-550 919	-341 758
Personalkostnader	8	-4 995	-3 996
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-352 226	-352 224
Summa rörelsekostnader		-2 155 222	-2 082 563
Rörelseresultat		-278 517	-267 462
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		136	103
Räntekostnader och liknande resultatposter		-44 088	-63 047
Summa finansiella poster		-43 952	-62 944
Resultat efter finansiella poster		-322 469	-330 406
Årets resultat		-322 469	-330 406

EA
82

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	14 263 070	14 615 296
Summa materiella anläggningstillgångar		14 263 070	14 615 296
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		14 265 870	14 618 096
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		31 023	31 023
Övriga fordringar		66 132	62 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	77 069	84 805
Summa kortfristiga fordringar		174 224	178 072
<i>Kassa och bank</i>	12	1 038 025	1 013 325
Summa omsättningstillgångar		1 212 249	1 191 397
SUMMA TILLGÅNGAR		15 478 119	15 809 493

EA
4/30
80

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 998 108	15 998 108
Underhållsfond		897 782	404 655
Summa bundet eget kapital		16 895 890	16 402 763
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 645 283	-5 821 750
Årets resultat		-322 469	-330 406
Summa fritt eget kapital		-6 967 752	-6 152 156
Summa eget kapital		9 928 138	10 250 607
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	3 868 000	5 068 000
Summa långfristiga skulder		3 868 000	5 068 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	1 200 000	-
Leverantörsskulder		76 496	102 286
Skatteskulder		29 356	27 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	376 129	361 004
Summa kortfristiga skulder		1 681 981	490 886
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 478 119	15 809 493

EA
2020
SO

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-278 517	-267 462
Avskrivningar	352 226	352 224
	73 709	84 762
Erhållen ränta	136	103
Erlagd ränta	-44 088	-63 047
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	29 757	21 818
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	7 738	-46 557
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-12 795	29 818
Kassaflöde från den löpande verksamheten	24 700	5 079
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	24 700	5 079
Likvida medel vid årets början	1 013 325	1 008 246
Likvida medel vid årets slut	1 038 025	1 013 325

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

EA
2020
30

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 50 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	967 548	900 048
Hyses- och avgiftsbortfall bostäder	-	-30 224
Hyror lokaler	729 988	720 292
Summa	1 697 536	1 590 116

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	47 520	47 520
Debiterad fastighetsskatt	94 796	94 796
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	5 700	5 700
Överlåtelseavgifter	5 915	2 301
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 364	1 552
Övriga intäkter	6 074	58 316
Försäkringsersättningar	16 800	14 800
Summa	179 169	224 985

EA
80

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	1 306	66 423
Armaturer, gemensamma utrymmen	6 374	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	28 043	2 257
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	-20 356
VA & sanitet, installationer	5 250	72 703
Värme, installationer	10 219	26 887
Ventilation, installationer	4 277	16 272
El, installationer	4 739	18 145
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	3 131
Hiss	9 632	1 613
Huskropp	-	1 999
Vattenskador	148 303	24 850
Klottersanering	-	1 781
Skadedjur	-	35 739
Summa	218 143	251 443

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
VA & sanitet, installationer	33 873	115 990
Värme, installationer	-	0
Ventilation, installationer	-	0
Huskropp, tak	-	6 354
Summa	33 873	122 344

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	132 836	131 588
Teknisk förvaltning	143 320	139 011
Besiktningkostnader	10 137	26 034
Snöröjning	5 510	28 975
Serviceavtal	7 565	7 260
Förbrukningsinventarier	24 870	-
Förbrukningsmaterial	5 642	5 529
Övriga utgifter för köpta tjänster	7 887	-
El	34 632	54 435
Uppvärmning	388 314	395 636
Vatten och avlopp	54 726	52 119
Avfallshantering	73 082	65 421
Försäkringar	24 554	23 611
Systematiskt brandskyddsarbete	13 602	13 082
Kabel-TV	20 869	20 574
Bredband	47 520	47 520
Summa	995 066	1 010 797

4/30 EJA
80

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	1 684	-
Tele och post	2 712	3 038
Förvaltningskostnader	64 298	64 535
Revision	17 535	17 552
Jurist- och advokatkostnader	418 647	199 997
Bankkostnader	2 168	2 064
IT-tjänster	266	324
Övriga externa tjänster	38 200	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 710	-
Övriga externa kostnader	701	54 247
Summa	550 919	341 758

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	4 995	3 996
Summa	4 995	3 996
Summa	4 995	3 996

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	352 226	352 224
Summa	352 226	352 224

EH
8

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	17 777 892	17 777 892
-Mark	4 713 737	4 713 737
	22 491 629	22 491 629
 Utgående anskaffningsvärden	 22 491 629	 22 491 629
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-7 876 333	-7 524 109
	-7 876 333	-7 524 109
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-352 226	-352 224
	-352 226	-352 224
 Utgående avskrivningar	 -8 228 559	 -7 876 333
 Redovisat värde	 14 263 070	 14 615 296
 <i>Varav</i>		
Byggnader	9 549 333	9 901 559
Mark	4 713 737	4 713 737
 Taxeringsvärden		
Bostäder	83 000 000	83 000 000
Lokaler	9 854 000	9 854 000
Totalt taxeringsvärde	92 854 000	92 854 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>28 654 000</i>	<i>28 654 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 069	84 805
Summa	77 069	84 805

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 006 056	980 106
Placeringskonto Handelsbanken	31 969	33 219
Summa	1 038 025	1 013 325

Vg DA
80

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 200 000	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	3 868 000	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	5 068 000
Summa	5 068 000	5 068 000

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	5 068 000	5 068 000
Summa	5 068 000	5 068 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,82 %	2023-07-30	768 000	-	-	768 000
Stadshypotek	0,80 %	2022-09-30	3 100 000	-	-	3 100 000
Stadshypotek	0,75 %	2021-02-26	1 200 000	-	-	1 200 000
Summa			5 068 000	-	-	5 068 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	4 995	4 995
Upplupna räntekostnader	2 814	3 199
Förutbetalda intäkter	200 560	188 460
Upplupna revisionsarvoden	16 875	16 000
Upplupna driftskostnader	150 885	148 350
Summa	376 129	361 004

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	5 100 000	5 100 000
Summa ställda säkerheter	5 100 000	5 100 000

Underskrifter

Stockholm, 2021-04-14



Stefan Olofsson
Styrelseordförande



Helene Söderbäck Brantskog
Helene Söderbäck Brantskog



Jessica Kåhlin



Julieta Santa Cruz
Julieta Santa Cruz



Lena Lund
Lena Lund

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-20



Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kikaren 1
Org.nr 716419-2648

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kikaren 1 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kikaren 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

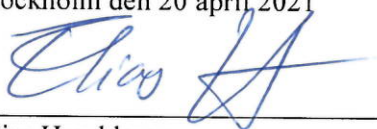
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 20 april 2021



Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor